

SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE **PAGINA/12** AÑO 2 – Nº 100
SABADO 30 DE DICIEMBRE DE 2000

LA NUEVA GENERACION

A lo largo de los últimos dos años, la Sociedad Central de Arquitectos y otros centros profesionales fueron la pasarela para una enorme cantidad de proyectos y trabajos de diseño presentados por jóvenes arquitectos. Se reproduce en este número el premiado en primer lugar como proyecto de diseño para el Centro de Gestión y Participación de Devoto.

m2 Por P. C. Sonderéguer*

Por una sociedad civil

La opción por la ciudad permeó desde siempre la configuración cultural de la Argentina. Asimilarse a la ciudad fue siempre y ante todo una elección, en una sociedad donde la frontera nunca alcanzó un prestigio suficiente. En la Argentina, la frontera fue una aventura o una excursión, pero la opción final fue siempre urbana, en los caminos personales, en los proyectos de las elites y en las estrategias de la inmigración. "El campo es del inorante, el pueblo del hombre estruido", dice el Martín Fierro. El campo es un refugio, un ejercicio individual o un exilio, en todo caso fuente de recursos para otras empresas y casi nunca un punto de partida.

Esto resulta de una rara virtud: la sociabilidad de la sociedad rioplatense, mantenida a lo largo de casi dos siglos de transformaciones, condición esencial de una sociedad abierta, intercambio no interrumpido por las guerras civiles, deliberadamente recuperado, ampliado y renovado hacia el 900 con la inmigración, es el humor sanguíneo que da vida a nuestras ciudades. Esa secular condición se manifiesta como una ventaja en el escenario contemporáneo, en varios sentidos: como elemento potencialmente movilizador de la elaboración social de un proyecto urbano común; como defensa espontánea de la sociedad ante la multiplicación de las ocurrencias urbanísticas de una clase política desorientada (entre otras ocurrencias: demoler el MOP, construir la aeroísla o el Omniport, la "panza" sobre la Costanera Norte); como reelaboración, en fin, de las herencias del autoritarismo: el relleno sobre el Río en la Costanera Sur transformado en Reserva Ecológica no edificable.

La cuestión urbana como escenario donde se despliega la actividad de los nuevos actores sociales es, al mismo tiempo, camino irreemplazable de una refundación necesaria. Profundizar el proceso de interacción social, realizar esa "inmersión en lo más profundo de sí" que Octavio Paz reconocía en la emergencia del México contemporáneo, avanzar por ese camino en la elaboración de un nuevo horizonte es no sólo deseable sino probablemente ineludible para resolver las cuestiones institucionales, técnico-económicas o metodológicas que aparecen como razón de las dificultades del proyecto urbano pero se tiñen siempre con los colores de la historia reciente (y que en Buenos Aires prolongan, desde hace 15 años, la misma discusión: puerto, aeropuerto, ferrocarriles, áreas vacantes, gobierno metropolitano).

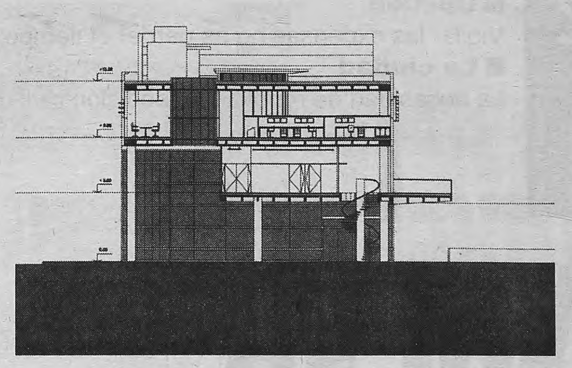
Como en otros casos de nuestra historia, falta hoy en Buenos Aires recuperar y renovar plenamente la condición civil de la ciudad y, para eso, incorporar **"la madurez del hecho cumplido y el paso de una época a otra, el cambio de los destinos de la Nación"**: falta llevar a término la tarea de refundación de la cuestión urbana frente a los nuevos escenarios, y para eso conviene abrir todas las puertas, "interrogar el suelo y visitar los lugares de la escena; oír las revelaciones de los cómplices, las deposiciones de las víctimas, los recuerdos de los ancianos, las doloridas narraciones de las madres que ven con el corazón; falta escuchar el eco confuso del pueblo, que ha visto y no ha comprendido, que ha sido verdugo y víctima, testigo y actor; falta la madurez del hecho cumplido y el paso de una época a otra, el cambio de los destinos de la Nación, para volver con fruto los ojos hacia atrás, haciendo de la historia ejemplo y no venganza" (Sarmiento, Carta a Valentín Alsina, 7/abril/1851). La realización completa de ese proceso –ya iniciado espontáneamente por la sociedad civil, que en estos años ha multiplicado foros de discusión, encuentros y seminarios– es, sin duda, la mayor esperanza de nuestra cuestión urbana.

** Director de la Carrera en Gestión Ambiental Urbana de la Universidad Nacional de Lanús.*

PROYECTOS DE
POR LOS PROPI

LA CR
DE LA J

La "Revista de Arquitec
Arquitectos, realizó en
trabajo de recopilación
concursos de diseño q
seleccionó para su rep
además la número 100
Concurso Nacional de
realizado en mayo de 1



El comitente del concurso fue el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, asignado para construir el Centro de Gestión y Participación (CGP) de Devoto en un terreno de mitad de cuadra, de alrededor de 50 metros de frente y otro tanto de fondo. El Código definía un importante fondo libre, que hubiera sido de gran utilidad como patio privado en un edificio para escuela o vivienda colectiva.

Según el comentario que en dicha publicación realiza el arquitecto Mario Linder, "en el caso del CGP, por tratarse de un centro de servicios para el barrio, resultaba de gran interés su incorporación como espacio público francamente vinculado con la avenida Beiró. Esta posibilidad fue desarrollada de diferente modo en los tres trabajos premiados". Linder remarca, sin embargo, que "el primer premio lo planteó de una manera más franca, a través de una plaza cubierta intermedia, de generosa amplitud". El proyecto premiado fue el presentado por los arqs. Débora Kiss, Hernán Arredondo, Pablo Alvarez y María Celeste Fisch, del cual se ofrecen aquí sus principales lineamientos.

Memoria descriptiva

El perfil edilicio es de escala barrial. Predominan las viviendas de altura relativamente baja y locales comerciales de escasa influencia a nivel metropolitano (instituciones bancarias, concesionarias de automotores, etc.). El concepto principal de implantación fue hacer prevalecer, a nivel peatonal, el espacio público y abierto respecto de los espacios semipúblicos y cerrados solicitados según programa. La idea de proyecto es la creación de una planta baja que configura una plaza sobre la que se planta el edificio, integrando a ésta aquellos servicios que por programa se requiere que funcionen en dicho nivel. Esta idea se reforzó eliminando barreras visuales sobre LM, mediante un cerramiento transparente que suaviza los límites entre los espacios abiertos y cerrados. Las funciones que ocupan dicho nivel obedecen a actividades de consulta permanente, recreación y esparcimiento.

Funciones por niveles

■ Nivel - 4.50 m: Area SUM, Talleres y Depósitos.
■ Nivel +- 0.00 m: Hall de Acceso, Ventanillas de Atención, Acceso a Registro Civil.
■ Nivel + 2.50 m: Puestos de Trabajos de Apoyo a zona atención al cliente.
■ Nivel + 5.00 m: Registro Civil.
■ Nivel + 9.00 m: Administración, Dirección, Tesorería, RR.HH., Consejo Escolar Salas de Mediación y Resolución de Conflictos.

En todos los niveles mencionados, el bloque de servicios se encuentra resuelto en un área aproximada de 60 m2.

Sistema estructural

Compuesto por estructura independiente de H°A° con osa de casetonado y tabiques encerrando el Area de Servicios del edificio. El sistema constructivo adoptado permite la flexibilidad de uso de las plantas y en su correspondiente armado futuro, ayudado con la adopción como solado de un sistema de piso sobreelevado, logrando la incorporación de tecnología, sobre todo en el piso superior nivel + 9.00 m.

Sistema de cerramientos

Hormigón Armado: ha sido adoptado para efectuar el cerramiento del bloque de servicios y del nivel + 9.00 m. En este último caso y a fin de garantizar la Inercia Térmica correspondiente, se propone efectuarlo con hormigón alveolar. Carpintería metálica: cerramientos integrales compuestos por parasoles en los aventanamientos con orientación NE, evitando mayor ganancia térmica durante el verano.

Esquemas de circulación

Conforme con lo solicitado por las bases, se efectuó el acceso diferenciado entre las salas de casamiento del Registro Civil y hall de Acceso y Anexo. Con la finalidad de independizar funciones, en el nivel destinado a Registro Civil el sector destinado a Nacimientos, Identificaciones y Partidas se comunica por la escalera principal ubicada en el hall. Dentro del núcleo sanitario, se incorporó un elevador hidráulico que permite tanto al acceso del nivel destinado a Registro Civil como al resto de los niveles, permitiendo la circulación de personas discapacitadas. El SUM ubicado en el nivel -4.50 m posee un acceso independiente materializado con una rampa y el escalonado de las gradas que comunican dicho sector con la plaza.

Resolución de fachadas

Se priorizó garantizar la continuidad visual a nivel peatonal por medio de una carpintería transparente que enfatiza la integración plaza-vereda. El Registro Civil

m² | Por P. C. Sonderéguer*

Por una sociedad civil

La opción por la ciudad permeó desde siempre la configuración cultural de la Argentina. Asimilarse a la ciudad fue siempre y ante todo una elección, en una sociedad donde la frontera nunca alcanzó un prestigio suficiente. En la Argentina, la frontera fue una aventura o una excursión, pero la opción final fue siempre urbana, en los caminos personales, en los proyectos de las elites y en las estrategias de la inmigración. "El campo es del inorante, el pueblo del hombre estruido", dice el Martín Fierro. El campo es un refugio, un ejercicio individual o un exilio, en todo caso fuente de recursos para otras empresas y casi nunca un punto de partida.

Esto resulta de una rara virtud: la sociabilidad de la sociedad rioplatense, mantenida a lo largo de casi dos siglos de transformaciones, condición esencial de una sociedad abierta, intercambio no interrumpido por las guerras civiles, deliberadamente recuperado, ampliado y renovado hacia el 900 con la inmigración, es el humor sanguíneo que da vida a nuestras ciudades. Esa secular condición se manifiesta como una ventaja en el escenario contemporáneo, en varios sentidos: como elemento potencialmente movilizador de la elaboración social de un proyecto urbano común; como defensa espontánea de la sociedad ante la multiplicación de las ocurrencias urbanísticas de una clase política desorientada (entre otras ocurrencias: demoler el MOP, construir la aeroísla o el Omniport, la "panza" sobre la Costanera Norte); como reelaboración, en fin, de las herencias del autoritarismo: el relleno sobre el Río en la Costanera Sur transformado en Reserva Ecológica no edificable.

La cuestión urbana como escenario donde se despliega la actividad de los nuevos actores sociales es, al mismo tiempo, camino irreemplazable de una refundación necesaria. Profundizar el proceso de interacción social, realizar esa "inmersión en lo más profundo de sí" que Octavio Paz reconocía en la emergencia del México contemporáneo, avanzar por ese camino en la elaboración de un nuevo horizonte es no sólo deseable sino probablemente ineludible para resolver las cuestiones institucionales, técnico-económicas o metodológicas que aparecen como razón de las dificultades del proyecto urbano pero se tiñen siempre con los colores de la historia reciente (y que en Buenos Aires prolongan, desde hace 15 años, la misma discusión: puerto, aeropuerto, ferrocarriles, áreas vacantes, gobierno metropolitano).

Como en otros casos de nuestra historia, falta hoy en Buenos Aires recuperar y renovar plenamente la condición civil de la ciudad y, para eso, incorporar **"la madurez del hecho cumplido y el paso de una época a otra, el cambio de los destinos de la Nación"**: falta llevar a término la tarea de refundación de la cuestión urbana frente a los nuevos escenarios, y para eso conviene abrir todas las puertas, "interrogar el suelo y visitar los lugares de la escena; oír las revelaciones de los cómplices, las deposiciones de las víctimas, los recuerdos de los ancianos, las doloridas narraciones de las madres que ven con el corazón; falta escuchar el eco confuso del pueblo, que ha visto y no ha comprendido, que ha sido verdugo y víctima, testigo y actor; falta la madurez del hecho cumplido y el paso de una época a otra, el cambio de los destinos de la Nación, para volver con fruto los ojos hacia atrás, haciendo de la historia ejemplo y no venganza" (Sarmiento, Carta a Valentín Alsina, 7/abril/1851). La realización completa de ese proceso –ya iniciado espontáneamente por la sociedad civil, que en estos años ha multiplicado foros de discusión, encuentros y seminarios– es, sin duda, la mayor esperanza de nuestra cuestión urbana.

** Director de la Carrera en Gestión Ambiental Urbana de la Universidad Nacional de Lanús.*

PROYECTOS DE DISEÑO PREMIADOS POR LOS PROPIOS ARQUITECTOS

LA CREATIVIDAD DE LA JOVEN GUARDIA

La "Revista de Arquitectura", que edita la Sociedad Central de Arquitectos, realizó en su último número (mes de diciembre) un prolijo trabajo de recopilación de todos los premios y menciones de los concursos de diseño que convocó dicha entidad. Entre ellos, **m2** seleccionó para su reproducción en esta edición –la última del año, además la número 100 desde su nacimiento– el correspondiente al Concurso Nacional de Anteproyectos Centro Cívico Beiró 4653, realizado en mayo de 1999.

El comitente del concurso fue el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, asignado para construir el Centro de Gestión y Participación (CGP) de Devoto en un terreno de mitad de cuadra, de alrededor de 50 metros de frente y otro tanto de fondo. El Código definía un importante fondo libre, que hubiera sido de gran utilidad como patio privado en un edificio para escuela o vivienda colectiva.

Según el comentario que en dicha publicación realiza el arquitecto Mario Linder, "en el caso del CGP, por tratarse de un centro de servicios para el barrio, resultaba de gran interés su incorporación como espacio público francamente vinculado con la avenida Beiró. Esta posibilidad fue desarrollada de diferente modo en los tres trabajos premiados". Linder remarca, sin embargo, que "el primer premio lo planteó de una manera más franca, a través de una plaza cubierta intermedia, de generosa amplitud". El proyecto premiado fue el presentado por los arqs. Débora Kiss, Hernán Arredondo, Pablo Alvarez y María Celeste Fisch, del cual se ofrecen aquí sus principales lineamientos.

Memoria descriptiva

El perfil edilicio es de escala barrial. Predominan las viviendas de altura relativamente baja y locales comerciales de escasa influencia a nivel metropolitano (instituciones bancarias, concesionarias de automotores, etc.). El concepto principal de implantación fue hacer prevalecer, a nivel peatonal, el espacio público y abierto respecto de los espacios semipúblicos y cerrados solicitados según programa. La idea de proyecto es la creación de una planta baja que configura una plaza sobre la que se planta el edificio, integrando a ésta aquellos servicios que por programa se requiere que funcionen en dicho nivel. Esta idea se reforzó eliminando barreras visuales sobre LM, mediante un cerramiento transparente que suaviza los límites entre los espacios abiertos y cerrados. Las funciones que ocupan dicho nivel obedecen a actividades de consulta permanente, recreación y esparcimiento.

Funciones por niveles

- Nivel - 4.50 m: Area SUM, Talleres y Depósitos.
- Nivel +- 0.00 m: Hall de Acceso, Ventanillas de Atención, Acceso a Registro Civil.
- Nivel + 2.50 m: Puestos de Trabajos de Apoyo a zona atención al cliente.
- Nivel + 5.00 m: Registro Civil.
- Nivel + 9.00 m: Administración, Dirección, Tesorería, RR.HH., Consejo Escolar Salas de Mediación y Resolución de Conflictos.

En todos los niveles mencionados, el bloque de servicios se encuentra resuelto en un área aproximada de 60 m2.

Sistema estructural

Compuesto por estructura independiente de H°Aª con osa de casetonado y tabiques encerrando el Area de Servicios del edificio. El sistema constructivo adoptado permite la flexibilidad de uso de las plantas y en su correspondiente armado futuro, ayudado con la adopción como solado de un sistema de piso sobreelevado, logrando la incorporación de tecnología, sobre todo en el piso superior nivel + 9.00 m.

Sistema de cerramientos

Hormigón Armado: ha sido adoptado para efectuar el cerramiento del bloque de servicios y del nivel + 9.00 m. En este último caso y a fin de garantizar la Inercia Térmica correspondiente, se propone efectuarlo con hormigón alveolar. Carpintería metálica: cerramientos integrales compuestos por parasoles en los aventanamientos con orientación NE, evitando mayor ganancia térmica durante el verano.

Esquemas de circulación

Conforme con lo solicitado por las bases, se efectuó el acceso diferenciado entre las salas de casamiento del Registro Civil y hall de Acceso y Anexo. Con la finalidad de independizar funciones, en el nivel destinado a Registro Civil el sector destinado a Nacimientos, Identificaciones y Partidas se comunica por la escalera principal ubicada en el hall. Dentro del núcleo sanitario, se incorporó un elevador hidráulico que permite tanto al acceso del nivel destinado a Registro Civil como al resto de los niveles, permitiendo la circulación de personas discapacitadas. El SUM ubicado en el nivel -4.50 m posee un acceso independiente materializado con una rampa y el escalonado de las gradas que comunican dicho sector con la plaza.

Resolución de fachadas

Se priorizó garantizar la continuidad visual a nivel peatonal por medio de una carpintería transparente que enfatiza la integración plaza-vereda. El Registro Civil acentúa su carácter público mediante la adopción de cerramientos integrales livianos y la incorporación de la escalera de acceso a ésta ubicada en el espacio público conformado por la plaza. El volumen cerrado ubicado en el nivel + 9.00 m destinado a Dirección, Administración, Tesorería, RR.HH., Consejo Escolar, Salas de Mediación y Resolución de Conflictos conforma un volumen cerrado que manifiesta visualmente su carácter semipúblico.

Equipamiento transitorio

La totalidad del mobiliario adoptado se conforma de un sistema de puestos de trabajo divisible en sectores, pro medio de tabiques bajos modulares. Para el equipamiento transitorio se destina el hall de Acceso. Respecto de la ubicación de un puesto de Atención Bancaria para Banco Ciudad de Buenos Aires, se adoptó el criterio de ofrecer el espacio semicubierto del edificio a fin de que dicha entidad posiciones un módulo con cajero automático y puesto de cajas.

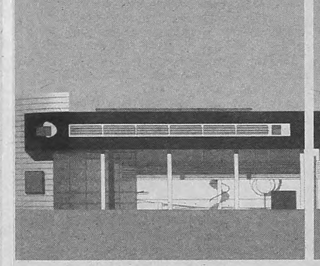
Instalación electromecánica

Se adopta la incorporación de un elevador hidráulico, el cual no requiere de una sala de máquinas de dimensiones importantes, siendo a su vez rentable por las pocas paradas requeridas.

Estacionamiento

Se optó por efectuar la menor intervención en dicho rubro, sobre todo si la actividad propuesta implica sólo un uso en horarios delimitados por la actividad administrativa.

Por tal motivo se adoptó colocar el estacionamiento de vehículos en el nivel +- 0.00 m. Como el espacio destinado para cocheras sólo será ocupado por empleados del CGP, la apropiación por parte de automóviles queda limitada a los días de semana, permitiendo los fines de semana el uso por parte de los vecinos para desarrollar actividades.



E DISEÑO PREMIADOS
IOS ARQUITECTOS

EATIVIDAD
OVEN GUARDIA

ctura", que edita la Sociedad Central de su último número (mes de diciembre) un prolijo de todos los premios y menciones de los ue convocó dicha entidad. Entre ellos, **m2** roducción en esta edición –la última del año, desde su nacimiento– el correspondiente al Anteproyectos Centro Cívico Beiró 4653, 999.

acentúa su carácter público mediante la adopción de cerramientos integrales livianos y la incorporación de la escalera de acceso a ésta ubicada en el espacio público conformado por la plaza. El volumen cerrado ubicado en el nivel + 9.00 m destinado a Dirección, Administración, Tesorería, RR.HH., Consejo Escolar, Salas de Mediación y Resolución de Conflictos conforma un volumen cerrado que manifiesta visualmente su carácter semipúblico.

Equipamiento transitorio

La totalidad del mobiliario adoptado se conforma de un sistema de puestos de trabajo divisible en sectores, pro medio de tabiques bajos modulares. Para el equipamiento transitorio se destina el hall de Acceso. Respecto de la ubicación de un puesto de Atención Bancaria para Banco Ciudad de Buenos Aires, se adoptó el criterio de ofrecer el espacio semicubierto del edificio a fin de que dicha entidad posiciones un módulo con cajero automático y puesto de cajas.

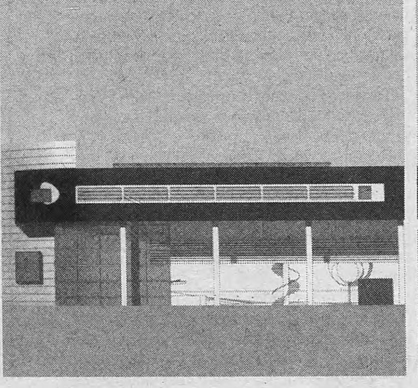
Instalación electromecánica

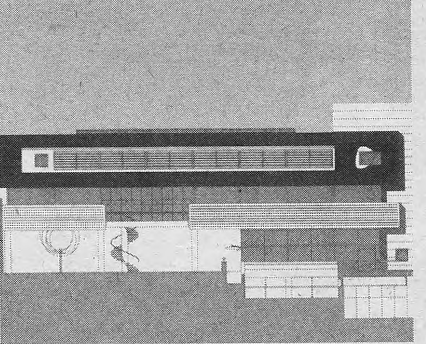
Se adopta la incorporación de un elevador hidráulico, el cual no requiere de una sala de máquinas de dimensiones importantes, siendo a su vez rentable por las pocas paradas requeridas.

Estacionamiento

Se optó por efectuar la menor intervención en dicho rubro, sobre todo si la actividad propuesta implica sólo un uso en horarios delimitados por la actividad administrativa.

Por tal motivo se adoptó colocar el estacionamiento de vehículos en el nivel +- 0.00 m. Como el espacio destinado para cocheras sólo será ocupado por empleados del CGP, la apropiación por parte de automóviles queda limitada a los días de semana, permitiendo los fines de semana el uso por parte de los vecinos para desarrollar actividades.





CAL Y ARENA

Taller

Con el objetivo de dar un pantallazo general de las diferentes áreas curriculares que componen la carrera y una introducción a la vida profesional de un arquitecto, la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Palermo organizó un taller de una semana de duración denominado Programa Descubriendo la Carrera. El programa, de carácter gratuito, se realizará la semana del lunes 5 al viernes 9 de febrero, y nuevamente la semana del 19 al 23 del mismo mes.

Distinción

La empresa Loma Negra ha sido reconocida por las acciones realizadas en materia de promoción y desarrollo de sus recursos humanos en la entrega de los premios IDELAS 2000, que otorga el Instituto de Estudios Laborales y Sociales de la Universidad de Ciencias Empresariales y Sociales (UCES). El Dr. Carlos Aldao Zapiola, director de relaciones de Loma Negra, recibió la distinción en nombre de la empresa el pasado 6 de diciembre. Dicho reconocimiento consistió en una mención especial en la categoría de empresas de más de 300 trabajadores por "un excelente trabajo profesional que combina diseño estratégico y gestión actualizada (...) y por el ejercicio de socialización que Loma Negra desarrolla a través de su programa de jóvenes profesionales".

Inmobisitio

Durante el 2000, Soloduenos.com recibió el Premio a la Mejor Estrategia de Marketing en Internet otorgado por la Asociación Argentina de Marketing. Además, sumó al Grupo Financiero Galicia como socio inversor estratégico y superó las 10 mil propiedades de dueños directos en oferta. Soloduenos.com es un portal inmobiliario que agrupa a dueños que desean alquilar y/o vender sus propiedades. El servicio es totalmente gratuito para las personas que buscan propiedad, y ofrece además una amplia gama de servicios que agregan valor a la propuesta: gestión de créditos, hipotecarios, asesoramiento legal, tasaciones, etc.

SI NO NOS INTERESAMOS, ¿VALE QUEJARNOS?

Las expensas y componentes a controlar

m2 Por el Arq. Emilio Sessa*

La recientemente conformada Liga del Consorcista de la Propiedad Horizontal, que preside el doctor Osvaldo Loisi, acaba de publicar el primer número de su órgano oficial, *Hogar & Consorcio*. Reproducimos aquí una de las notas centrales, referida a las formas de control que puede ejercer el copropietario sobre las expensas.

Si bien sabemos que el costo de las expensas suele ser más alto que lo que debiera, cabe preguntarnos qué hacemos para, por lo menos, tratar de evitar que así sea. También es cierto que en la mayoría de los casos no nos interesamos por las reuniones de consorcio pues "siempre resuelven todo los mismos y pierdo mi tiempo". "Perder el tiempo" o no disponer de "tiempo para perder" es lo que suele condicionarnos para no acudir, por regla general, a las reuniones de consorcio.

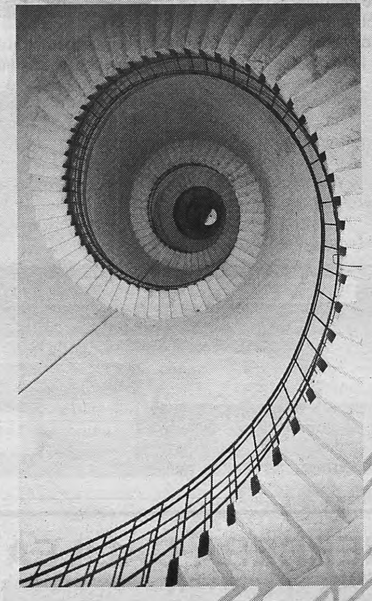
Existe a disposición del consorcista, sin embargo, una manera de controlar esos costos y es adentrarse en la formación de éstos. Para eso, se impone conocer en líneas generales cómo se componen los insumos de una liquidación de expensas de un edificio tipo, por ejemplo: en una torre de más de 15 niveles, variando naturalmente para cada caso o tipo de construcción.

Para el ejemplo mencionado podríamos fijar un listado aproximado de componentes del costo total:

1. Gastos de personal (portero, suplencias, ayudantes, etc.) con sus respectivas "cargas sociales" y seguros.
2. Servicios públicos.
3. Impuestos, tasas, contribuciones y seguro contra incendio.
4. Arreglos en unidades y/o partes comunes del edificio.
5. Abonos y/o reparaciones o mantenimiento periódicos: limpieza de tanque -recarga de matafuegos - mantenimiento de mangueras contra incendio - abono conservación ascensores - puertas (según nueva legislación) - desinsectación - limpieza de cañerías - abono portero eléctrico - cerraduras - bombas de agua - inspección de calderas (si hay servicios centrales).
6. Vigilancia (si la hay).
7. Gastos de portería (artículos de limpieza y eléctricos, ropa, reparación de máquinas y artefactos domésticos, etc.)
8. Gastos de administración.

De éstos, los numerados como 1, 4 y 5 suelen representar aproximadamente más del 70 por ciento del gasto mensual en un edificio con servicios individuales, es decir con poca influencia del ítem 2: servicios públicos debido a la incidencia en invierno de combustible o gas para calderas.

Uno de los argumentos fundamentales que tenemos y debemos exigir para chequear los costos de las reparaciones de envergadura es un "pliego de condiciones" del trabajo a realizar. Se entiende por tal, la aclaración en detalle de los trabajos a ejecutar o que se cotizan, como asimismo su alcance, un listado de los materiales a emplear, su cantidad y característica técnica o marca comercial si hiciere falta (recordar que la diferencia de precios entre distintas marcas de un mismo insumo suelen ser grandes), los plazos en que se realizará la tarea, sus garantías en tiempo y funcionamiento y obviamente su costo y condiciones de pago. Es, en fin, una suma de condicionantes (no sólo el menor precio, como habitualmente se hace) lo que debe considerarse para adjudicar un trabajo.



Aquí conviene recordar que ante igualdad de precio y calidad de trabajo se deberá optar por la firma o empresa que más idoneidad, solvencia y antigüedad en el mercado presente, que tenga antecedentes comprobables en otros trabajos similares y la que nos asegure la mejor respuesta ante un eventual reclamo. En este tema suele ser una buena práctica adoptar alguna retención en el pago final hasta un plazo prudencial luego de terminado los trabajos a título de "fondo de reparos" o garantía (idéntico concepto al aplicado cuando alquilamos un inmueble). Asimismo, es de vital importancia contar con una persona idónea que controle los trabajos y no que se hagan "a suerte y verdad" o controlados por el portero o la señora del 4º B, que es del consorcio y que por lo general y descontando su buena voluntad, conocen poco o nada de construcción.

Tener acceso a este pequeño pliego de condiciones, para los trabajos de envergadura y poder chequearlos con otro proveedor para cotejar los precios en igualdad de condiciones, suele ser buena práctica para evitar los conocidos "sobreprecios" que ciertos administradores inescrupulosos reciben de los proveedores por arreglos en nuestros edificios.

También podremos constatar los sueldos y jornales pagados del mismo modo que las cargas y primas de seguros.

Del mismo modo y conociendo un poco más las características de las cotizaciones por mantenimientos periódicos arriba mencionados podremos corroborar que los valores que estamos pagando realmente sean los corrientes de mercado y no tengan "extras" desviados hacia otros bolsillos.

Finalmente recordar, que aunque no nos guste intervenir en las asambleas y "perder el tiempo", la única manera de controlar los gastos de nuestro edificio es participando de alguna manera en las decisiones o auditando, aunque sea en forma casera, los gastos de las liquidaciones mensuales que nos llegan de la Administración.

* *Publicado en el número 1 de la revista* Hogar & Consorcio, *de la Fundación Liga del Consorcista de la Propiedad Horizontal*